

Z aktualnej problematyki dzierżawy nieruchomości rolnych

Z dniem 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw¹. Ustawa ta zgodnie z tytułem wstrzymuje sprzedaż nieruchomości rolnych albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób WRSP, Zasób). Podstawową formą gospodarowania tymi gruntami przez najbliższe 5 lat jest dzierżawa. Poza tym ten akt prawny zmienił przepisy ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa² oraz ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego³. Co prawda modyfikacje tego ostatniego aktu prawnego skupiały się na przeniesieniu własności nieruchomości rolnych, ale niektóre regulacje mają także wpływ na obrót dzierżawny i sytuację dzierżawców, np. w zakresie możliwości skorzystania z prawa pierwokupu dzierżawionych nieruchomości rolnych czy zawarcia umowy dzierżawy.

Celem niniejszego artykułu jest podjęcie próby dokonania oceny wpływu przepisów ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw na funkcjonowanie dzierżawy nieruchomości rolnych. Rozważania będą się koncentrowały na dzierżawie z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a następnie na dzierżawie tzw. prywatnych nieruchomości rolnych i samorządu terytorialnego. Poprzedzą je ogólne uwagi na temat dzierżawy.

¹ Dz. U. 2016, poz. 585 ze zm. (dalej jako: ustawa z 14 kwietnia 2016 r.).

² T.jedn. Dz. U. 2015, poz. 1014 ze zm. (dalej jako: ustawa z 19 października 1991 r.).

³ T.jedn. Dz. U. 2012, poz. 803 ze zm. (dalej jako: „u.k.u.r.” albo „ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego”).

1. Dzierżawa nieruchomości rolnych w Polsce – uwagi ogólne

Dzierżawa jest tytułem prawnym organizowania i powiększania zarówno gospodarstw rodzinnych, jak i wielkoobszarowych. Do wzrostu popularności tej instytucji w stosunkach rolnych przyczyniła się bezsprzecznie działalność Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR). Rolnicy wykorzystują dzierżawę jako sposób powiększania istniejących i tworzenia nowych gospodarstw rolnych przede wszystkim z powodów finansowych. Nie generuje ona tak wielkiego wydatku pieniężnego, jak np. kupno gruntu rolnego. Posiadacz zależny może przeznaczyć posiadane środki finansowe na rozwój działalności rolniczej, a nie zakup ziemi⁴. Zainteresowanie omawianą formą organizowania i prowadzenia gospodarstwa rolnego – w warunkach członkostwa Polski w Unii Europejskiej – jest coraz większe. Ceny gruntów rolnych stale bowiem wzrastają, a dzierżawcy mogą prowadzić produkcję rolną w ramach Wspólnej Polityki Rolnej na podobnych zasadach jak właściciele⁵.

Przepisy dotyczące samej umowy dzierżawy zawarte są w polskim Kodeksie cywilnym (art. 693–709 k.c.). Mają one zastosowanie przede wszystkim do tzw. dzierżawy prywatnej. Z kolei do dzierżawy „państwowej”⁶ stosuje się również inne akty prawne, tj. ustawę z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz wydane na jej podstawie akty wykonawcze⁷. Jeżeli chodzi o dzierżawę gruntów rolnych od jednostek samorządu terytorialnego, to oprócz Kodeksu cywilnego

⁴ E. Klat, *Model prawny dzierżawy państwowych nieruchomości rolnych*, „Monitor Prawniczy” 1993, nr 2, s. 41 i n.; A. Lichorowicz, *Dzierżawa*, w: *System prawa prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 201 i n.; A. Lichorowicz: *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2010, nr 2, s. 63 i n.; A. Suchoń, *Prawna ochrona trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych*, Poznań 2006, s. 6 i n.

⁵ Ibidem. Zob. też A. Suchoń, *Legal principles of managing agricultural lands in Poland*, w: D. Kirschke (Hrsg.), *Wie viel Markt und wie viel Regulierung braucht eine nachhaltige Agarentwicklung?*, Berlin 2014, s. 225–237.

⁶ Dzierżawa tzw. państwowa związana była z dzierżawą gruntów z Państwowego Funduszu Ziemi, a od roku 1992 z Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

⁷ Np. rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 210, poz. 1619 ze zm.); rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.jedn.: Dz. U. 2013, poz. 1142 ze zm.).

stosujemy także ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸. Obecnie obowiązująca regulacja prawna dzierżawy gruntów rolnych jest zatem zróżnicowana⁹.

Dzierżawa przez szereg lat stanowiła dominującą formę zagospodarowania mienia z Zasobu WRSP. Przykładowo w 1995 r. dotyczyła 2 744 790 ha; w 1996 – 2 928 082 ha; w 1998 – 2 810 455 ha; w 2002 – 2 407 000 ha; w 2003 – 2 341 551 ha¹⁰. Według stanu na 31 grudnia 2015 r. w dzierżawie były nieruchomości Zasobu WRSP o powierzchni 10 239 000 ha. Stanowiło to o 655 000 ha mniej, niż wynosiła powierzchnia będąca w dzierżawie na koniec grudnia 2014 r.¹¹ W ostatnich latach rósł bowiem udział sprzedaży w zagospodarowaniu gruntów rolnych państwowych. Niemniej znaczenie praktyczne dzierżawy w Polsce jest nadal duże – w dzierżawie z Zasobu WRSP jest przecież ponad milion hektarów gruntów rolnych. Poza tym w listopadzie 2015 r. nastąpiło czasowe wstrzymanie procesu sprzedaży gruntów państwowych, zatem podstawową formą zagospodarowania nieruchomości z Zasobu WRSP od tego czasu jest właśnie dzierżawa¹².

2. Dzierżawa nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Jak zostało już podkreślone, według art. 1 ustawy z 14 kwietnia 2016 r. przez okres 5 lat podstawową formą zagospodarowania mienia będzie dzierżawa. Nowelizacja wprowadziła do ustawy z 19 października 1991 r. zmiany w zakresie przetargów na dzierżawę. Artykuł 39 tego aktu prawnego stanowi, że umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Artykuł 29 ust. 3–3c dotyczący prze-

⁸ T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 1774 ze zm.

⁹ Zob. np. A. Suchoń, J. Schürmann, *Landpacht in Polen*, „Agrar- und Umweltrecht” 2009, z. 12, s. 377–381.

¹⁰ Zob. szerzej Agencja Nieruchomości Rolnych, 1992–2014, *Sprawozdania z działalności, lata 1992–2014*, <http://anr.gov.pl> [dostęp: 26.10.2015]. Zob. szerzej A. Suchoń, R. Baum, *Lease of agricultural land as an instrument of structural changes in agriculture in the context of the theory of institutional economics*, „Acta Scientiarum Polonorum. Oeconomia” 12(4), 2013, 107–122, http://acta_oeconomia.sggw.pl/pdf/Acta_Oeconomia_12_4_2013.pdf [dostęp: 8.08.2016].

¹¹ ANR, *Sprawozdania z działalności za 2015 r.*, s. 10, <http://anr.gov.pl> [dostęp: 26.06.2016].

¹² *Minister Jurgiel zapowiada wstrzymanie sprzedaży gruntów państwowych. Będzie za to dzierżawa*, Polskie Radio, <http://polskieradio.pl/42/3166/Artykul/1555123,Jurgiel-zapowiada-wstrzymanie-sprzedazy-gruntow-panstwowych-Bedzie-za-to-dzierzawa> [dostęp: 8.12.2015].

targów na sprzedaż nieruchomości rolnych stosuje się odpowiednio. W świetle powyższych przepisów ANR może przeprowadzić przetarg ofert pisemnych (konkurs ofert) na sprzedaż i odpowiednio na dzierżawę nieruchomości rolnych, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty, o których mowa w ust. 3b art. 29. Są nimi z reguły z rolnicy indywidualni (w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego), zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu, lub w gminie graniczącej z tą gminą, lub osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej.

Przetargi ograniczone adresowane tylko do rolników indywidualnych nie stanowią nowości. Modyfikacje w zakresie kręgu uprawnionych osób wynikają z faktu zmiany definicji rolnika indywidualnego. Mianowicie uważa się za niego osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Istotna zmiana dotyczy wprowadzenia wymogu 5-letniego obowiązkowego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

W aspekcie tej zmiany pozytywnie ocenić należy zasady wynikające z ust. 3b art. 29 ustawy z 19 października 1991 r. Mianowicie w przetargach organizowanych wyłącznie dla rolników indywidualnych mogą uczestniczyć również podmioty, które nie spełniają jedynie wymogu dotyczącego 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, określonego w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, gdy osoby te w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży mają nie więcej niż 40 lat. Ustawa stanowi także, że w przypadku osób, o których mowa w ust. 3b pkt 2 (chodzi o osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów), mogą uczestniczyć również osoby, którym pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych przyznano pomoc finansową, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z 7 marca 2007 r.

o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013¹³ albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020¹⁴, a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął. Chodzi o premie dla młodych rolników, którzy uzyskali pomoc unijną, pozwalające im na uzupełnienie kwalifikacji.

Artykuł 29 ust. 3bc ustawy z 19 października 1991 r. wprowadza także dodatkowe wymagania, które mogą ograniczyć udział w przetargach. Przykładowo nie mogą brać w nich udziału podmioty, które: władają lub władają nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania ANR nieruchomości tych nie opuściły; mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec ANR, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne. Uczestnictwo jest jednak możliwe, gdy uzyskały one przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu. Tytułem przykładu warto nawiązać do ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa¹⁵, która w art. 67a wskazuje, że organ podatkowy, na wniosek podatnika, z zastrzeżeniem art. 67b, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem podatnika lub interesem publicznym może np. odroczyć termin płatności podatku lub rozłożyć zapłatę podatku na raty; odroczyć lub rozłożyć na raty zapłatę zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę lub odsetki od nieuregulowanych w terminie zaliczek na podatek; umorzyć w całości lub w części zaległości podatkowe, odsetki za zwłokę lub opłatę prolongacyjną.

Przez szereg lat głównym kryterium wyboru dzierżawcy była wysokość czynszu. W świetle zmienionej ustawy kryteriami wyboru najkorzystniejszej oferty mogą być w szczególności: a) odległość gospodarstwa rolnego oferenta od zbywanej nieruchomości Zasobu (w odniesieniu do dzierżawy wydaje się zasadna odległość od oddanej w dzierżawę nieruchomości); b) powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych lub wydzierżawionych z Zasobu; c) inten-

¹³ Dz. U. 2013, poz. 173; Dz. U. 2015, poz. 349 oraz Dz. U. 2016, poz. 337.

¹⁴ Dz. U. 2015, poz. 349 ze zm. i 1888 oraz Dz. U. 2016, poz. 337.

¹⁵ T.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 613 ze zm.

sywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta. Wątpliwości interpretacyjne może powodować pkt c. Odnosi się on bardzo ogólnie do produkcji zwierzęcej, nie wskazując, co należy rozumieć przez pojęcie intensywności. Rodzi się także pytanie, dlaczego ustawodawca nawiązał do intensywności produkcji zwierzęcej. Być może ma to być swoiste „docenienie” trudności związanych z produkcją zwierzęcą, wykorzystywania produktów rolnych jako karmy dla zwierząt oraz często małej opłacalności takiej aktywności (np. trzoda chlewna).

Odnosząc się do problematyki czynszu dzierżawnego, stwierdzić należy, że na podstawie nowelizacji dodany został ust. 8 do art. 39 ustawy z 19 października 1991 r.: „minister właściwy do spraw rozwoju wsi, po zasięgnięciu opinii Prezesa Agencji, określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w zależności od potencjału produkcyjnego przedmiotu dzierżawy, w szczególności w zależności od rodzaju i klasy gruntów oraz miejsca ich położenia, wartości księgowej budynków i budowli, charakteru możliwej do prowadzenia działalności gospodarczej”.

Warto także wspomnieć o projekcie rozporządzenia MRiRW¹⁶ przygotowanego na podstawie powyższej delegacji ustawowej w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu WRSP. Według projektu roczny czynsz dzierżawny od użytków rolnych ma być ustalany jako równowartość pieniężna ilości pszenicy określonej w tabelach stawek czynszu dzierżawnego od użytków rolnych, stanowiących załącznik do rozporządzenia, w zależności od rodzaju i klasy gruntów oraz miejsca ich położenia. Wysokość czynszu dzierżawnego dla gruntów ornych (dt pszenicy/ha) ma być ustalana zgodnie z wytycznymi zawartymi w tabeli, biorąc pod uwagę okręg podatkowy oraz klasę gruntów ornych (np. dla II okręgu podatkowego dla klasy IIIb wynosi ona 5,7 dt pszenicy, a dla IVb – 3,7 dt pszenicy/ha).

Z kolei czynsz od budynków, budowli i urządzeń, według projektu rozporządzenia, ma być natomiast obliczany jako suma pieniężna stanowiąca 1,8% wartości księgowej netto ustalonej na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego ogłoszenie wykazu, nie mniej niż 0,6% wartości początkowej. W projekcie tego aktu wykonawczego § 4 stanowi, że czynsz dzierżawny od użytków rolnych położonych: na obszarze, na którym zgodnie z przepisami o ochronie

¹⁶ MRiRW, <http://mriw.gov.pl> [dostęp: 26.07.2016]. Rozporządzenie zostało podpisane i opublikowane w Dz. U. po złożeniu artykułu do druku. Mianowicie rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. 2016, poz. 1186).

środowiska i o ochronie przyrody obowiązują ograniczenia w prowadzeniu produkcji rolnej w międzywałach i na obszarach zalewowych, stanowiących naturalne obszary retencyjne, na terenach podgórskich i górskich, ustala się jako równowartość pieniężną ilości pszenicy, przyjmując 75% stawek czynszu dzierżawnego określonych w załączniku do rozporządzenia.

Rodzi się pytanie o zasady modyfikacji czynszu w przypadku przedłużania dzierżawy. Pozwala na to art. 39 ustawy z 19 października 1991 r., który wskazuje, że przetargu nie stosuje się, jeżeli: dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z ANR, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Projekt rozporządzenia stanowi, że w przypadku przedłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy w trybie, o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy (czyli z dotychczasowym dzierżawcą), wartość księgową netto budynków, budowli i urządzeń ustala się na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego uzgodnienie nowych warunków dzierżawy, a średnią krajową cenę skupu pszenicy przyjmuje się za półrocze poprzedzające uzgodnienie nowych warunków dzierżawy.

Powstaje pytanie, czy owo rozporządzenie ma zastosowanie w odniesieniu do przedłużania umów zawartych kilka lata temu. Jeśli nastąpi to po wejściu w życie rozporządzenia, to interpretacja, że rzeczony akt wykonawczy powinien mieć zastosowanie, wydaje się uzasadniona. Może się jednak zdarzyć, że ustalony w przetargu i wskazany w umowie dzierżawy czynsz będzie wyższy niż ten wyliczony zgodnie z nowym rozporządzeniem. Wtedy wydaje się, że zasady rozporządzenia nie miałyby zastosowania, gdyż zgodnie z art. 39 ustawy czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Poza tym niektóre umowy zawierają ogólne zasady wyliczania czynszu w przypadku przedłużenia dzierżawy z Zasobu WRSP.

Dodany do ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa art. 39c wskazuje, że na wniosek dzierżawcy, za zgodą ANR, osoba trzecia może wstąpić w prawa i obowiązki dzierżawcy wynikające z umowy dzierżawy, w przypadku gdy dzierżawca uzyska uprawnienia do renty strukturalnej, emerytury lub z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł kontynuować umowy, a ze zgłoszonego do ANR wniosku wynikać będzie, że przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy następuje na rzecz osoby lub osób mu bliskich w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.

Powstaje pytanie, czy dzierżawcy z Zasobu WRSP mogą nabywać aktualnie dzierżawione grunty rolne. Jak bowiem wskazano, według art. 1 ustawy z 14 kwietnia 2016 r., w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy

wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu WRSP. Jednocześnie zaznaczyć należy, że art. 2 ustawy z 14 kwietnia 2016 r. stanowi, że przepisu nie stosuje się do sprzedaży nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha. Przepis ten nie wskazuje, czy chodzi o hektary fizyczne czy przeliczeniowe. Należy zatem przyjąć, że chodzi o hektary fizyczne.

W świetle art. 29 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej od trzech lat. Przepis ten nie wskazuje, że dzierżawca musi nabyć cały przedmiot dzierżawy. Od 30 kwietnia 2016 r. prawo pierwszeństwa nabycia nie przysługuje byłemu właścicielowi nieruchomości. Poza tym to ANR podejmuje decyzję o sprzedaży. Na przykład jeżeli dzierżawiony grunt składa się z kilku działek, gdyby ANR podjęła decyzję o sprzedaży działki do 2 ha, to uzasadnione wydaje się twierdzenie, że dzierżawca mógłby skorzystać z prawa pierwszeństwa nabycia. Inną możliwością jest zgoda MRiRW. Ustawa z 14 kwietnia 2016 r. stanowi, że minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1 (czyli np. o powierzchni 2 ha i więcej), jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi. Powstaje pytanie, co należy rozumieć przez pojęcie względów społeczno-gospodarczych oraz jakie przesłanki będą stanowiły powód do wyrażenia zgody przez ministra rolnictwa i rozwoju wsi. Być może wydane zostaną wytyczne ministra wskazujące przykładowe przyczyny uzasadniające wyrażenie zgody na zawarcie umowy. Należy także podkreślić, że wniosek do ministra składa Prezes ANR, a nie zainteresowany nabywca. Dzierżawca, który chciałby nabyć dzierżawione grunty rolne w ramach pierwszeństwa nabycia nieruchomości bez przetargu, może złożyć wniosek do ANR. Tylko ta instytucja może wystąpić z wnioskiem do ministra rolnictwa i rozwoju wsi o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości z Zasobu.

Zmianie uległa także maksymalna powierzchnia nieruchomości rolnych, jaka może zostać nabyta przez jeden podmiot. Mianowicie art. 28a ustawy z 19 października 1991 r. stanowi, że sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytkowników rolnych 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

Jednocześnie dzierżawca, nabywając nieruchomości rolne z Zasobu WRSP, będzie musiał spełnić dodatkowe wymagania po zawarciu umowy sprzedaży dzierżawionych gruntów rolnych. Ta umowa sprzedaży nieruchomości zawiera w szczególności zobowiązania nabywcy nieruchomości do m.in. nieprzenieszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności (w tym zakresie stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego).

W przypadku sprzedaży takiego gruntu nabytego z Zasobu WRSP przed upływem wskazanego terminu właściciel (np. były dzierżawca) musi zapłacić karę. Wynosi ona 40% ceny sprzedaży w przypadku: a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregokolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt 1 i 2 art. 29a ust. 1 ustawy z 19 października 1991 r., albo b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1 ustawy. Kary nie stosuje się w przypadku przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu WRSP na rzecz zstępnego lub przysposobionego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej, albo za pisemną zgodą ANR.

Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 20 maja 2016 r. w sprawie szczegółowego trybu udzielania pisemnej zgody na przeniesienie własności nieruchomości albo na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa¹⁷ określa szczegółowy tryb udzielania przez Agencję Nieruchomości Rolnych pisemnej zgody na przeniesienie własności nieruchomości nabytej, np. w ramach pierwszeństwa nabycia przez dzierżawcę. Zgoda jest udzielana na pisemny wniosek osoby, która nabyła nieruchomość z Zasobu. Składa się ją do dyrektora oddziału terenowego Agencji właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Do wniosku dołącza się np. umowę przedwstępną na przeniesienie własności nieruchomości albo odpis umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości; dowody, o których mowa w art. 7 ust. 1, 4 i 5 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego; dowody potwierdzające posiadanie przez nabywcę kwalifikacji rolniczych w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Dołączenie dowodów i oświadczeń, o których mowa w ust. 2 pkt 3–5, nie jest wymagane, jeżeli nabywca nieruchomości uzyskał zgodę Prezesa Agencji na jej nabycie na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Ustawa z 14 kwietnia 2016 r. wprowadziła zmiany w zakresie sytuacji osób, które użytkowały grunty po zakończeniu dzierżawy nieruchomości rol-

¹⁷ Dz. U. poz. 746.

nych bez przedłużenia umowy. Artykuł 39b ustawy z 19 października 1991 r. stanowi, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej pięciokrotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Dodany art. 23a do tego aktu prawnego wskazuje, że ANR, na wniosek osoby władającej nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego, może umorzyć, odroczyć lub rozłożyć na raty należności powstałe z tego tytułu, jeżeli osoba ta władła nieruchomością w dobrej wierze. W tym zakresie pojawia się problem z pojęciem dobrej wiary.

3. Dzierżawa nieruchomości rolnych tzw. prywatnych oraz samorządu terytorialnego

Nowelizacja z 14 kwietnia 2016 r. ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w niewielkim zakresie porusza zagadnienie dzierżawy nieruchomości rolnych. Niemniej jej przepisy mogą wpłynąć na funkcjonowanie dzierżawy i uprawnienia dzierżawców tzw. prywatnych nieruchomości rolnych oraz od samorządu terytorialnego. Przede wszystkim warto wspomnieć o prawie pierwokupu dzierżawcy. Według art. 3 w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli: 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz 2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

Pierwsza dość istotna zmiana dotyczy zakresu podmiotowego. Mianowicie prawa pierwokupu pozbawione zostały spółdzielnie produkcji rolnej. Rodzi to pytanie, czy odnosi się to do zawartych i wykonywanych już umów dzierżawy czy tylko do umów podpisanych po 29 kwietnia 2016 r. Moim zdaniem prawo pierwokupu w odniesieniu do umów dzierżawy zawartych przed wejściem w życie ustawy powinno przysługiwać spółdzielni produkcji rolnej na poprzednich zasadach. Uzasadnieniem jest art. 13 ustawy z 14 kwietnia 2016 r., stanowiący, że do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Podobny problem powstaje w odniesieniu do dzierżawców rolników indywidualnych, którzy do 29 kwietnia 2016 r. posiadali status rolnika indywi-

dualnego, a potem go utracili. Moim zdaniem uzasadniona jest interpretacja, że w odniesieniu do dzierżawców, którzy zawarli umowy przed wejściem w życie ustawy z 14 kwietnia 2016 r., wykonywali prawo dzierżawy przez 3 lata i w przypadku sprzedaży przysługiwałoby im prawo pierwokupu, a utracili status rolnik indywidualnego z dniem 30 kwietnia 2016 r. – powinno nadal przysługiwać prawo pierwokupu. W tym zakresie odnotować jednak należy różne opinie w praktyce.

Dzierżawcy przysługuje co prawda prawo pierwokupu po 3 latach wykonywania dzierżawy, ale dopiero po 5 latach może uzyskać status rolnika indywidualnego, a jego gospodarstwo będzie gospodarstwem rodzinnym. Jeżeli zatem umowa dzierżawy zawarta zostanie po 29 kwietnia 2016 r., a producent rolny utworzy gospodarstwo rolne w oparciu o grunty dzierżawione, to w praktyce prawo pierwokupu będzie przysługiwało mu dopiero po 5 latach.

Poza tym ustawa wprowadziła kolejne ograniczenia w zakresie prawa pierwokupu dzierżawcy. Prawo to nie przysługuje, gdy 1) nabywcą nieruchomości rolnej jest: a) jednostka samorządu terytorialnego, b) Skarb Państwa, c) osoba bliska zbywcy; 2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4 ustawy z 11 kwietnia 2003 r., albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa; 3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Wspomnieć także należy o innych regulacjach prawnych, które mogą mieć wpływ na obrót dzierżawny nieruchomości rolnymi. Główna zasada wynikająca ze zmienionej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego stanowi (art. 2b ustawy), że nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w którego skład weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie tym nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Jednocześnie ustawa stanowi, że sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na zawarcie umowy dzierżawy przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy. Wydaje się, że do takich przyczyn zaliczyć należy, np. chorobę producenta rolnego.

W dzierżawę bez zgody sądu mogą być oddawane nieruchomości rolne, które zostały nabyte przed 30 kwietnia 2016 r., a także nieruchomości uzyskane od m.in. osób bliskich oraz w ramach dziedziczenia. Należy także za-

znaczyć, że powyższe ograniczenie w zakresie zawierania umów dzierżawy odnosi się tylko do nieruchomości rolnych w świetle u.k.u.r. Zatem jeżeli nieruchomość jest nieruchomością rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, ale położona jest na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, nie ma zastosowania u.k.u.r. ani ograniczenia dotyczące oddawania w dzierżawę nabytych nieruchomości rolnych. Poza tym ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne oraz tych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.

Wspomnieć należy jednak o pewnym niebezpieczeństwie dla zachowania trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych, które zostają przejęte przez ANR. Chodzi o instrumenty zawarte w art. 8 u.k.u.r. Nieruchomości rolne, udziały we współwłasności oraz inne prawa dotyczące nieruchomości rolnych, akcje i udziały spółek prawa handlowego nabyte przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa wchodzi w skład Zasobu WRSP. Nieruchomość przejęta przez ANR znajdująca się w dniu wejścia w skład Zasobu we władaniu innych osób na podstawie umów pozostaje nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach, do chwili zawarcia z Agencją nowych kontraktów. Jednocześnie ust. 3 tego artykułu stanowi, że jeżeli nowe umowy nie zostaną zawarte w terminie roku od dnia wejścia nieruchomości w skład Zasobu WRSP, dotychczasowe wygasają. Jest to zatem przepis, który wprowadza ograniczenia do ogólnych zasad wynikających z k.c.

Warto przypomnieć, że przepisy Kodeksu cywilnego o dzierżawie nie normują wpływu zbycia przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej na stosunek dzierżawy. Należy zatem odwołać się do przepisów o najmie. Według art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c. w razie zbycia rzeczy dzierżawionej w czasie trwania dzierżawy nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy na miejsce zbywcy. Oznacza to, że *ex lege* nabywca staje się podmiotem trwającego stosunku prawnego i przejmuje wszelkie obowiązki oraz uprawnienia zbywcy (wyzierżawiającego)¹⁸. Na wstąpienie nabywcy w stosunek dzierżawy zgoda dzierżawcy nie jest wymagana, ponieważ mimo zmiany podmiotu dzierżawa pozostaje tym samym zobowiązaniem¹⁹.

W świetle art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c. nabywca ma możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntów rolnych z zachowaniem usta-

¹⁸ J. Panowicz-Lipska, *Najem*, w: *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 46 i n.

¹⁹ Zob. W. Pańko, *Dzierżawa gruntów rolnych*, Warszawa 1975, s. 110; C. Stempka-Jażwińska, *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981, s. 74; A. Lichorowicz, *Dzierżawa*, w: *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 201.

wowych terminów. Z prawa tego skorzystać nie może wtedy, gdy umowa dzierżawy zawarta była na czas oznaczony, w formie pisemnej i z datą pewną, a rzecz została dzierżawcy wydana (art. 678 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c.). W związku z tym, że umowy dzierżawy z Zasobu WRSP zawierane są z reguły na długie okresy, np. 10 lat, występuje data pewna, czyli urzędowe poświadczenie, że kontrakt został zawarty oraz przedmiot został wydany dzierżawcy, ANR nie mogłaby skorzystać z dodatkowego wypowiedzenia z tytułu dzierżawy. Byłoby to możliwe tylko w trybie natychmiastowym w kilku przypadkach wskazanych w przepisach prawnych (np. z tytułu niepłacenia czynszu) albo w sytuacjach wskazanych w umowie dzierżawy. Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że zdarzają się umowy dzierżawy, których warunki mogą być niekorzystne dla wdzierżawiających, np. bardzo niski czynsz czy długi termin (np. 30 lat). Dzieje się tak jednak stosunkowo rzadko.

Artykuł 8 u.k.u.r. zawiera rozwiązanie, które może naruszyć stabilne prowadzenie działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach rolnych. Należy wyraźnie podkreślić, że przepis ten obowiązuje od kilku lat. Jednak jak dotąd z uwagi na fakt, że ANR nie korzystała zbyt często z prawa pierwokupu czy wykupu, nie stanowiło to problemu. Obecnie od 30 kwietnia 2016 r. poszerzone zostały możliwości nabycia gruntów rolnych przez ANR. Rozbudowane zostało prawo wykupu. Mianowicie, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku: np. zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu, organu administracji publicznej, albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego (np. zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne, podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych), to Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej.

Poza tym według dodanego do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego art. 3a – ANR działającej na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej. Agencja może także nabyć nieruchomości na podstawie art. 3b ustawy. Stanowi on, że w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpo-

wiadającej jej wartości rynkowej. W praktyce niezawarcie nowych umów dzierżawy przez ANR albo kontraktów na zmienionych warunkach może być niekorzystne dla dzierżawców.

4. Podsumowanie

Przeprowadzone rozważania pozwalają na wysunięcie kilku wniosków. Po pierwsze, znaczenie dzierżawy z Zasobu WRSP będzie coraz większe. Na uwagę zasługują nowe zasady prowadzenia przetargów i wyboru dzierżawców. Ciekawy jest także projekt rozporządzenia dotyczący ustalania wysokości czynszu dzierżawnego. W ostatnich latach zaobserwować można było wzrost tego świadczenia, co czasami powodowało problemy dzierżawców z wywiązaniem się z obowiązków umownych. Dzierżawcom zależało na wygraniu przetargu, co powodowało wysokie postąpienia czynszu dzierżawnego. Zmiany cen produktów rolnych czy wpływ warunków atmosferycznych na końcowy rezultat pracy producentów rolnych powodują niemożliwą do przewidzenia sytuację finansową dzierżawcy. Zatem wprowadzenie nowych zasad ustalania czynszu i dodatkowych kryteriów wyboru dzierżawców należy generalnie ocenić pozytywnie. Warto jednak dodać, że ANR ma swobodę w zakresie doboru kryteriów i wskazania ich wagi. Wątpliwości interpretacyjne budzi także intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta jako jedno z możliwych kryteriów wyboru dzierżawcy.

Po drugie, jako że dzierżawa będzie przez najbliższe lata najpopularniejszą formą gospodarowania nieruchomościami rolnych Skarbu Państwa, nastąpi wzrost ilości gruntów oddanych w dzierżawę. Wpisuje się to w trendy europejskie. Przykładowo udział gruntów oddanych w dzierżawę w ogólnej powierzchni nieruchomości tworzących gospodarstwa rolne wynosił w 2007 r. i 2009 r. w Belgii 67% i 74%, w Czechach – 83% i 85,6%, w Niemczech – 62% i 69,6%, we Francji 74% i 84,7%, na Słowacji – 89% i 96,1%, w Szwecji – 39% i 52,9%, w Wielkiej Brytanii – 32% i 43,1%²⁰. Widoczny jest zatem wzrost udziału dzierżawionych gruntów w gospodarstwach rolnych – szczególnie we Francji i w Szwecji, gdzie wyniósł on ponad 10%.

²⁰ Eurostat, za: P. Ciaian et al., 2012. *Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries*, Brussels, CEPS, <http://www.ceps.be/book/rental-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-andcandidate-countries> [dostęp: 23.09.2015]; European Commission DGAGRI, 2013, *EU farm economics overview FADN 2009*, Brussels, EC, http://ec.europa.eu/agriculture/rica/pdf/EU_farm_economics_2012.pdf [dostęp: 23.09.2015].

Po trzecie, dzierżawcy gruntów państwowych mają po wejściu w życie ustawy z 14 kwietnia 2016 r. nikłe szanse na nabycie dzierżawionych gruntów rolnych. Uwaga ta odnosi się szczególnie do gruntów o powierzchni powyżej 2 ha. Co prawda prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości rolnej dzierżawcy uległo wzmocnieniu po odebraniu go byłym właścicielom, ale na nabycie gruntów powyżej wskazanego wyżej limitu niezbędna jest zgoda ministra rolnictwa i rozwoju wsi.

Po czwarte, jeżeli chodzi o nieruchomości rolne tzw. prywatne oraz samorządu terytorialnego, to w aspekcie ich dzierżawy sytuacja jest zróżnicowana. Nie ulega wątpliwości, że wzrośnie zainteresowanie dzierżawą takich gruntów. Podmioty takie jak spółki prawa handlowego czy spółdzielnie rolnicze nie będą mogły co do zasady nabyć nieruchomości rolnych na własność²¹. Bariery napotkają także w przypadku prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych. Według art. 2c ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej stosuje się odpowiednio do nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej. Zatem dostępną formą dla tych podmiotów będzie dzierżawa. Także osoby fizyczne, które nie posiadają statusu rolników indywidualnych, będą chętne z niej korzystały. Będzie to również – co do zasady – podstawowa forma tworzenia czy powiększania gospodarstw wielkoobszarowych, gospodarstw rolnych prowadzonych przez spółdzielnie produkcji rolnej czy spółki prawa handlowego. Jednocześnie odnotować należy regulacje prawne, które ograniczają powierzchnię gruntów prywatnych, które będzie można oddać w dzierżawę. Chodzi o obowiązek 10-letniego osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę. Oddanie w dzierżawę takich gruntów rolnych jest możliwe za zgodą sądu w uzasadnionych przypadkach. Taka regulacja ma ograniczyć nabywanie gruntów rolnych w celach spekulacyjnych. Zawierać swobodnie umowy dzierżawy jako wydzierżawiający mogą osoby, które nabyły nieruchomości rolne m.in. od osób bliskich czy w ramach dziedziczenia. Takie wyłączenie należy ocenić pozytywnie.

Po piąte, w praktyce problemy dla dzierżawców spowodować może nabywanie przez ANR gruntów będących w dzierżawie. W tym zakresie u.k.u.r. zawiera regulację szczególną w stosunku do k.c., który co do zasady zapewnia stabilne prowadzenie działalności, o ile umowa została zawarta na czas oznaczony, jest data pewna i rzecz została wydana dzierżawcy. Przepis art. 8

²¹ Możliwe jest nabycie własności nieruchomości rolnej przez osoby prawne w przypadku uzyskania zgody Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 2a ust. 4 u.k.u.r.).

u.k.u.r., nakładający obowiązek zawarcia nowych umów z dotychczasowym dzierżawcą, nie jest korzystny dla posiadaczy zależnych, zwłaszcza, że ich niepodpisanie prowadzi do wygaśnięcia dzierżawy. Regulacja ta jest bardzo ogólna i uzasadniona byłaby ingerencja ustawodawcy, uszczegóławiająca i uwzględniająca konieczność prowadzenia stabilnej działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach rolnych. Chodzi w szczególności o długoterminowe dzierżawy, dzierżawców, którzy dokonali znacznych nakładów i ulepszeń licząc na trwanie dzierżawy według zawartej umowy, czy też wywiązania się ze zobowiązań unijnych (np. program rolnośrodowiskowy), albo spłatę kredytów podjętych przez posiadaczy zależnych.

CURRENT ISSUES OF THE LEASE OF AGRICULTURAL LAND

S u m m a r y

The aim of the article is to emphasise the influence of the Act of 14 April 2016 on the Suspension of the Sale of the Property from the Agricultural Property Stock of the State Treasury (APSST) and the amendments to certain other acts on the functioning of the agricultural property lease. In conclusion, the authoress states that the lease as well as interest of such lease of agricultural land from the Agricultural Property Stock of the State Treasury will increase. Tenancy will become a basic way of starting and expanding large-scale agricultural farm holdings and the agricultural holdings run by the cooperatives or commercial companies. Various legal solutions that restrict the total area of the agricultural holding have also been identified.

DELL'ATTUALE PROBLEMATICA DELL'AFFITTO DI FONDI AGRICOLI

R i a s s u n t o

L'articolo si propone di valutare l'impatto sul modo in cui funziona il meccanismo dell'affitto di fondi agricoli che produce la legge del 14 aprile 2016 sulla sospensione della vendita dei fondi agricoli facenti parte dell'Agenzia fondiaria agricola Tesoro di Stato (WRSP) e sulla modifica di alcune leggi. Nella parte conclusiva l'autrice afferma tra l'altro che l'importanza dell'affitto di fondi agricoli facenti parte della WRSP sarà sempre maggiore, pure l'interesse per l'affitto di tali fondi aumenterà. L'affitto sarà una principale forma per la creazione e l'espansione di grandi aziende agricole, di aziende agricole gestite dalle cooperative di produzione agricola oppure dalle società di diritto commerciale. Al contempo l'autrice ha indicato soluzioni giuridiche che limitano la superficie delle aziende agricole.